СУДЕБНЫЙ ПОРЯДОК ПРИЗНАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

НА РЕЛИГИОЗНОЕ ЗДАНИЕ (АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ИЗ 10 ШАГОВ)

Материал подготовлен с использованием правовых актов

по состоянию на 1 апреля 2011 года

Г.В. АНДРИАНОВ

Андрианов Георгий Владимирович, кандидат богословия, секретарь Ученого совета Костромской Духовной Семинарии, юрист Костромской епархии.

**Община верующих желает признать право собственности на здание старинной церкви. Но полуразрушенные храмы в сельской местности, как правило, не имеют юридических владельцев. В отношении таких объектов не действует новый Федеральный** [**закон**](consultantplus://offline/ref=781EAFE7248E44311281FFF1B8F4EB9EF3F7261CE8F889B0B5F9D73DF6UAj2F) **от 30.11.2010 N 327-ФЗ "О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности".**

**Что делать верующим, если нет абсолютно никаких правоустанавливающих документов на здание храма? Можно приобрести право на храмовое здание через обращение в арбитражный суд**.

В настоящее время арбитражные суды по всей России достаточно активно рассматривают дела по экономическим спорам по гражданским правоотношениям с участием религиозных организаций. С 2008 года вынесено более трех тысяч решений и постановлений арбитражных судов по этой категории дел (http://ras.arbitr.ru).

Кроме того, арбитражными судами уже выработана и обоснована позиция, которая рассматривает все национализированное в 1918 году религиозное имущество в качестве федеральной собственности <1>. Поэтому логично было бы полагать, что бесхозные религиозные здания должны сразу передаваться общинам как федеральное имущество.

--------------------------------

<1> Решение Арбитражного суда Костромской области от 05.12.2003 N А31-39/5, Постановление апелляционной инстанции Арбитражного суда Костромской области от 09.03.2004 N 12-13-14-2004.

Но, к сожалению, сегодня такой вопрос может быть рассмотрен только в том случае, если "ничейный" храм имеет статус объекта культурного наследия федерального значения. Только после официального признания права Российской Федерации на храм можно обращаться с просьбой о его передаче. При этом с таким заявлением может обратиться только централизованная религиозная организация (юридические лица), например Епархия ([пункт 1 статьи 5](consultantplus://offline/ref=781EAFE7248E44311281FFF1B8F4EB9EF3F7261CE8F889B0B5F9D73DF6A287480C82097330104411U9jCF) Закона от 30.11.2010 N 327-ФЗ "О передаче..."). Существует определенная процедура включения таких объектов в казну России (реестр федерального имущества).

Аналогичная ситуация имеет место с бесхозным объектом культурного наследия регионального значения. Для того чтобы администрация области могла передать его верующим по указанному новому [Закону](consultantplus://offline/ref=781EAFE7248E44311281FFF1B8F4EB9EF3F7261CE8F889B0B5F9D73DF6UAj2F), необходимо иметь этот объект в собственном реестре имущества. Реалии сегодняшнего для таковы, что поставить в реестр областного имущества непрофильный и неликвидный актив (как правило, руинированную церковь), проблематично.

На практике не всегда возможно решить вопрос на уровне муниципалитетов (городской, районной, сельской администрации). На местах по разным объективным причинам не всегда реально использовать механизмы административного права. Прежде всего имеется в виду рассмотрение в суде заявления администрации "о признании права муниципальной собственности на бесхозяйную недвижимую вещь" ([статья 291 главы 33](consultantplus://offline/ref=781EAFE7248E44311281FFF1B8F4EB9EF3F72617EFF989B0B5F9D73DF6A287480C82097330124617U9j6F) ГПК). Таким образом, путь через признание здания бесхозным местными органами власти с последующей передачей общине остается доступным не для всех.

Проанализировав судебную и юридическую практику по вопросу передачи религиозного имущества, можно предложить определенный алгоритм действий для скорейшего получения правоустанавливающего документа на храм в виде судебного решения.

Плюсы данного подхода заключаются в том, что срок оформления храма не превышает нескольких месяцев. Это значительно меньше, чем по варианту [главы 33](consultantplus://offline/ref=781EAFE7248E44311281FFF1B8F4EB9EF3F72617EFF989B0B5F9D73DF6A287480C82097330124617U9jCF) ГПК. Кроме того, до сих пор в указанном новом [Законе](consultantplus://offline/ref=781EAFE7248E44311281FFF1B8F4EB9EF3F7261CE8F889B0B5F9D73DF6UAj2F) "О передаче..." не прописан сам порядок передачи имущества религиозного назначения. Неизвестно, каким он будет и сколько времени будет реально занимать.

В связи с тем что Русская Православная Церковь является наиболее многочисленной конфессией, отметим, что данный алгоритм предусматривает порядок действий религиозной организации со статусом юридического лица - местной православной религиозной организации. Полагаем, что с учетом известных особенностей его нетрудно соотнести с процессом защиты имущественных прав других религиозных организаций.

Представляется, что предлагаемый алгоритм можно наиболее доступно изложить в виде перечня мероприятий, который составлен на основании комментария к перечню документов, необходимых для инициирования судебного разбирательства.

Здесь следует отметить необходимость согласовать данное судебное разбирательство с вышестоящей структурой - централизованной религиозной организацией (юридическим лицом). В нашем случае с Управляющим епархией - правящим архиереем. В соответствии с нормами канонического права вопросами распоряжения церковным имуществом ведает епархиальный архиерей. В том числе в его компетенцию входит принятие решения о возможности приобретения нового имущества.

Поэтому в новой редакции Гражданского устава Прихода (в редакции Поместного собора 2009 года) архиерей назван распорядителем приходской недвижимости (пункт 11.9). Поэтому для судебного рассмотрения потребуется письменное согласие Управляющего епархией на рассмотрение дела в арбитражном суде. В настоящее время в суд представляется официальная резолюция Управляющего епархией по данному вопросу.

Перечень документов, необходимых для признания

прав собственности на здание храма

1. Исковое заявление о признании права собственности и полномочия представителя Прихода в суде.

2. Уставные документы Прихода.

3. Платежное поручение об оплате госпошлины.

4. Сведения об отправке заявления ответчикам.

5. Кадастровый паспорт на здание.

6. Кадастровый паспорт на земельный участок под храмом.

7. Справки об отсутствии здания в реестрах собственности.

8. Справка государственного архива о конфессиональной принадлежности объекта.

9. Пакет документов из государственного органа по охране культурного наследия.

10. Фотографии.

Комментарий к перечню документов, необходимых

для признания прав собственности на здание храма

1. **Исковое заявление о признании права собственности**. Текст заявления должен быть предварительно согласован с юристом. Текст заявления подписывается Настоятелем (Председателем Приходского Совета), как полномочным представителем Прихода в соответствии с Гражданским уставом. Поэтому к заявлению необходимо прикладывать Указ о назначении Настоятелем. На практике указы о назначении священника **окормляющим на Приход** не являются достаточным основанием для признания священника полномочным представителем. В церковной жизни священноначалием нередко доверяется одному пастырю, помимо настоятельства в одном храме, окормлять другие близлежащие приходы, как правило, в сельской местности в деревнях с небольшим количеством жителей.

2. **Уставные документы Прихода**. Заверенная копия Гражданского устава Прихода, свидетельства ОГРН, свидетельства ИНН и т.п. По запросу суда можно дополнительно представить и иные официальные бумаги Прихода как юридического лица.

3. **Платежное поручение об оплате госпошлины**. В настоящее время к данного рода заявлениям прилагается платежное поручение в размере четырех тысяч рублей ([статья 333.21](consultantplus://offline/ref=781EAFE7248E44311281FFF1B8F4EB9EF3F72916E8F889B0B5F9D73DF6A287480C82097A33U1j3F) НК). Пошлина судом не возвращается.

4. **Сведения об отправке заявления ответчикам**. Без этих сведений канцелярия арбитражного суда не принимает искового заявления. Ответчиками в таких исках следует указывать те организации, которые присылали справки об отсутствии здания в реестре (см. п. 8). В качестве третьего лица указывается госорган по охране памятников истории и культуры.

5. **Кадастровый паспорт на здание**. Кадастровый паспорт выдается органами технической инвентаризации (БТИ). Этот документ является очень важным, так как на основании технического описания объекта судья прописывает формулировку при характеристике передаваемого здания. Данная формулировка после вынесения судебного решения будет включена регистрационной службой в свидетельство о праве собственности.

Поэтому важно предварительно определиться с наименованием объекта, которое фигурирует в кадастровом паспорте. Это название должно характеризовать объект как религиозное имущество. Например, "Благовещенская церковь", а не "Основное здание хлебозавода". Несмотря на то что данный объект мог использоваться в советское время для хлебобулочного производства, необходимо определить его прежнее церковное наименование.

Интересно, что при подготовке кадастрового паспорта в архиве БТИ могут обнаружиться какие-либо записи советского периода относительно того, кто владел данным зданием. Поэтому вопрос о передаче здания будет развиваться уже в другом (внесудебном) направлении.

Здесь особое значение приобретают документы из госоргана по охране объектов культурного наследия, о которых будет сказано ниже. Отдельную трудность при оформлении кадастрового паспорта может вызвать отсутствие каких-либо документов на данное здание у общины. Варианты решения данного вопроса зависят от самих верующих. В Костромской епархии в таких случаях настоятель обращается в епархиальное управление, где ведется реестр церковных зданий, независимо от форм собственности. Управление выдает соответствующую справку о наличии здания в епархиальном реестре, чего, как правило, бывает достаточно. Подобная трудность возникает и при получении кадастрового паспорта на землю.

6. **Кадастровый паспорт на земельный участок под храмом**. Суды настойчиво требуют показать, что земельный участок под храмом закреплен за общиной. Лучшим доказательством здесь является кадастровый паспорт на земельный участок. Этот паспорт сейчас выдается на основании межевого плана. Этот план делают землеустроительные предприятия (межевые фирмы). В строке кадастрового паспорта о назначении земельного участка необходимо указать религиозную принадлежность участка. На этом этапе иногда находятся старые правоустанавливающие документы на землю.

7. **Справки об отсутствии здания в реестрах собственности**. Как правило, для сельских храмов необходимо взять справки об отсутствии зданий в реестре собственности в следующих инстанциях: федеральный уровень - Территориальное управление Росимущества, региональный уровень - Департамент имущественных отношений субъекта Российской Федерации, уровень района - администрация района, уровень местной власти - администрация сельского поселения, уровень частный, т.к. возможно нахождение храма в частных руках, - справка Управления Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии, которая называется следующим образом: **"Сообщение об отказе в предоставлении сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним"**. Интересно, что на этапе сбора таких справок выясняется, что у храма все-таки имеется владелец.

8. **Справка государственного архива о конфессиональной принадлежности объекта.** Этот документ выдается исключительно государственным архивным учреждением на бланке с соответствующей печатью. Архивная справка - главное доказательство того, что здание является объектом религиозного назначения. Конфессиональная принадлежность - статус здания как религиозного объекта по вероисповедному признаку. В справке указывается, что здание являлось православной общиной, которая входила в состав соответствующего благочиннического округа епархии. То есть указанная церковь не являлась, например, старообрядческой часовней или католическим костелом. Если в архиве есть сведения о том, что здание строилось на средства верующих, то желательно это указать в справке.

9. **Пакет документов из государственного органа по охране культурного наследия**. Пакет документов включает пять официальных бумаг. Самой важной является **Заключение госоргана о возможности передачи здания в собственность Прихода**. Подчеркнутые слова обязательно должны быть указаны. Далее по значимости следует **Проект охранного договора (обязательства)**. Этот документ подписывается Приходом и госорганом. После вынесения судебного решения и регистрации права на храм заключается новый договор (без слова "проект").

Три оставшиеся бумаги - документы на памятник архитектуры. **Справка о принадлежности объекта к памятникам истории и культуры**. Здесь указывается: а) экспертное наименование памятника из свода объектов культурного наследия, уровень охраны; б) документ, на основании которого объект отнесен к памятникам. **Историческая справка** (краткое описание истории создания объекта). Этот документ фактически является подтверждением того, что здание изначально строилось как храм и всегда использовалось в богослужебных целях. И, наконец, **Акт технического состояния**, где следует обратить внимание на адекватное отображение реальной ситуации, в которой находится объект (степень поврежденности главных элементов здания и пр.).

10. **Фотографии**. К заявлению можно приложить 5 - 7 фотографий здания формата А-4. Одна-две фотографии могут быть дореволюционными, остальные должны изображать не только внешнее, но и наружное убранство в наши дни. Поскольку фотографии являются наглядным доказательством использования здания в богослужебных целях, важно подобрать снимки с молящимися прихожанами, во время совершения богослужений, крестных ходов, молебнов. На фотографиях должны хорошо просматриваться характерные архитектурные элементы религиозных зданий.

Алгоритм действий

для признания прав собственности на здание храма

1. Взять письменное благословение (согласование) Управляющего епархией.

2. Одновременно заказать кадастровый паспорт на здание и кадастровый паспорт на земельный участок.

3. Одновременно сделать письменные запросы в Госархив, Госорган по охране памятников, в органы, ответственные за ведение реестров собственности, а также в управление Федеральной регистрационной службы.

4. Во время ожидания подготовки кадастровых паспортов и ответов из организаций подготовить Указ о назначении настоятеля (заверенный в епархии), заверить копии уставных документов, собрать фотографии.

5. После получения всех ответов и кадастровых паспортов написать исковое заявление и согласовать с юристом. Размножить исковое заявление по числу ответчиков и третьих лиц, приложить ксерокопии всех документов. Один пакет оставить для себя, один в суд и 5 - 6 для других участников процесса. Обязательно указать почтовые адреса всех учреждений, включая свой собственный и адрес суда.

6. Отправить по почте пакеты для участников процесса. Квитанции об отправке в подлинниках приложить к исковому заявлению для суда. Сделать себе ксерокопии.

7. Оплатить госпошлину. Подлинник приложить к исковому заявлению для суда. Сделать себе ксерокопии.

8. Окончательно сформировать два одинаковых экземпляра искового заявления. Один для себя, другой в суд. Они будут отличаться от отправленных наличием платежки и почтовых квитанций.

9. Передать в канцелярию арбитражного суда исковое заявление, подлинники платежного поручения на уплату госпошлины и почтовых квитанций, а также все документы в ксерокопиях, заверенные приходом, за исключением полномочий настоятеля. Получить отметку о передаче пакета документов в суд на своем экземпляре искового заявления и ожидать вызова для рассмотрения дела.

10. После вынесения решения предусмотрен месячный срок для составления подробного судебного решения. Данный документ с печатью суда направляется в Приход по почте. После получения подлинника судебного решения обратиться в органы Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии на предмет регистрации права.

Предлагаемый алгоритм имел успешное практическое применение при рассмотрении арбитражным судом нескольких заявлений о признании религиозными организациями права собственности на религиозное имущество. По всем делам вынесены положительные решения <2>.

--------------------------------

<2> См., например: решения Арбитражного суда Костромской области по делу N А31-1359/2009 от 01.06.2209, по делу N Ф31-5289/2009 от 18.11.2009, по делу N Ф31-10899/2009 от 24.03.2010.